

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 389 次會議紀錄

108 年 9 月 18 日府都新字第 1083012196 號

壹、時間：民國 108 年 9 月 9 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副主任委員定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準

陸、臨時報告案：

一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 383 次會議討論提案(二)「擬訂臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」會議紀錄（承辦人：更新事業科 蕭萱 2781-5696#3061）

修正前：

討論發言要點：

（十四）劉委員秀玲

計畫書 P10-5 第三種住宅區使用組別一般零售業甲組寫成第 19 組是否有誤植，請實施者釐清後修正。

修正後：

討論發言要點：

（十四）劉委員秀玲

本案並無一般零售業甲組，惟計畫書 P10-5 第三種住宅區使用組別載明「一般零售業甲組」是否有誤植，請實施者釐清後修正。

決議：確認係為誤植，經委員表示無意見後，同意予以修正。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市士林區福順段一小段 347 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 宋姿穎 2781-5696#3068)

本案討論前，遲委員維新已依臺北市都市更新及爭議審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。

討論發言要點：

(一) 臺北市政府工務局新建工程處 (公有土地管理機關) (書面意見)

本次會議有關本處討論案一「變更臺北市士林區福順段一小段347地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」範圍內，涉本處管有之福順段一小段374地號市有土地，使用分區為道路用地，依都市更新條例相關規定，後續係辦理抵充，本處無意見，屆時擬不出席與會。

(二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 依臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定，1樓如供商業使用者，樓層高度超過4.5M，每增加0.1M該層加計造價1%進行計算。依事業計畫P15-4表15-1營建工程標準單價計算表，本案1樓樓地板面積456.57m<sup>2</sup>，夾層面積49.04m<sup>2</sup>，1樓加夾層高度合計6M，即夾層及其下方1樓樓地板單一高度均未超過4.5M，惟實施者均按前開規定加成計算，建請更新處協助釐清本案夾層及其下方1樓之樓地板面積得否依規定加計超高加成計算。
2. 其餘168專案會議本局所提意見已修正或說明，本局無意見。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

前次本局意見已修正，爰本局本次無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，應於面臨道路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，計畫書P12-8圖面已標示緊急進口、其替代窗戶或開口位置，惟基地東側2層以上各層皆有一處開口與規劃之救災活動空間水平距離超過11公尺，請再修正。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

地下四、五層利用汽車升降機出入之停車位，與車道部分已有設置阻隔，本處無意見。

(九) 邱委員世仁

地下二、三層汽車升降機位置是否能有其他使用規劃？

(十) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 請標示尺寸(第 6-10 第 6-18, 第 6-22 頁), 例如圖 6-7 二層平面圖原核定版有陽台尺寸, 但變更後未標示(第 6-22 頁) ?
2. 表 17-3 建物登記清冊標示部: 共「用」部分, 請更正為共「有」部分(第 17-8 頁), 請補列大公面積、梯廳面積及車公面積的合計(第 17-12 頁)。

(十一) 虞委員積學

本案停車空間設置是否有涉及建築技術規則第 59-1 條第 5 項附設停車空間超過 30 輛規定, 如有涉及應併同檢討第 136 至第 139 條規定。其中第 138 條規定, 利用汽車升降機設備者, 應按車庫樓地板面積每 1,200 平方公尺以內為一單位裝置昇降機一台。

(十二) 都市更新處

1. 本案會議資料所載之办理流程(五)公展日期誤植, 更正為 108 年 4 月 18 日至 5 月 2 日。
2. 本案前於 168 專案審查會議後, 依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」檢核並釐清, 夾層及其下方 1 樓之樓地板面積得依規定就超高部分加成計算之。

實施者說明及回應：

- (一) 遵照消防局意見進行釐清修正。
- (二) 本案汽車升降機未停地下二、三層, 汽車升降機之服務車輛為地下四、五層之升降平面停車位。
- (三) 有關 1 樓及夾層樓高加成之計算方式, 經更新處釐清確認, 符合臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之規定。
- (四) 本案利用升降機設備之停車數量為 26 輛, 未達 30 輛, 故未涉及建築技術規則第 59-1 條第 5 項相關規定。
- (五) 有關公有土地管理機關新工處書面意見, 後續將配合辦理。

決議：

(一) 建築設計部分

本變更案增加開挖地下一層之效益，其車位數、車位選配等變動情形；以及相關建築規劃設計是否符合建管法令規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(10%)與原核定一致，本案財務計畫之變動情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案樓上層五拼轉四拼、一樓、十二至十三層有轉管部分估價未修正，以及更新後二樓以上均價(598,862萬元/坪)變動情形，共同負擔40.11%調升為42.86%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度(原決議)給予 309.40 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
2.  $\triangle F4-2$  (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意維持原核定額度(原決議)給予 378.30 平方公尺 (法定容積 8.56%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3.  $\triangle F5-1$  (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意維持原核定額度(原決議)給予 353.60 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度。
4.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意維持原核定額度(原決議)給予 293.01 平方公尺 (法定容積 6.63%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5.  $\triangle F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度(原決議)給予 353.60 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維

護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上

- (五) 聽證紀錄：本案依都市更新條例第33條規定(核定前無爭議)，並檢附100%土地及合法建物所有權人同意免辦理聽證聲明書申請免辦理聽證，倘本案若於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。
- (六) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

## 二、「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段 418-1 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 游捷安 2781-5696#3080）

本案討論前，蕭委員麗敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

討論發言要點：

### (一) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

事業計畫審查意見：修正原位於車道出入口2部車位移至地下1樓部分，惟 P.11-9-1圖說不符，請釐清修正，餘無意見。

### (二) 消防局 丁幹事仲仁（書面意見）

有關規劃之消防車輛救災動線及活空間部分，本局無意見。

### (三) 財政局 陳進祥幹事(書面意見)

本案因實施者爭取△F5-1獎勵值調整建築設計，總樓地板面積由19,977.96 m<sup>2</sup>調整為19,901.61m<sup>2</sup>，共同負擔比例由27.84%變更為27.81%，本局無意見。

### (四) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

1. 有關王女士日前取得蕭○光之持有土地更新前權利價值評估一節，估價師業依委員意見進行土地持分不均權利價值找補調整並補充計算流程及論述，無意見。
2. 無意見。

### (五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

## (六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

## (七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關於停車獎勵的部分，本案應適用100年9月6日修正後停獎規定，依臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點第7條，停獎車位需採獨立的汽車坡道，請實施者補充說明本案從B1到1F的部分，停獎車位的3.5公尺車道，跟B2~B4的法定車位的5.5公尺的車道如何分流。另本案在B1有規劃停獎車位區域，經檢視尚有編號149的法定車位及其他法定機車位，請實施者說明。
2. 依臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點第12點規定地面層車道應設置6公尺\*6公尺的緩衝空間，請實施者補充標示。
3. 建築師雖有說明共用範圍及設管制點，然依臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點第7點規定：「…並應以獨立之汽車坡道及獨立人行出入口之安全梯或特別安全梯出入。…」，其立法意旨在於停獎車位及法定車位不應混用，並無得共用之情形，應為獨立之汽車坡道，故應是指停獎坡道跟法車坡道，會有獨立的方向跟獨立的寬度，149號車位仍需行經停獎車道才能出入，請建築師再依規定檢討。
4. 依100年修正發布之停獎規定，在於其認為停獎車位不應為私人使用，所以規定領得執照三年後需取得停車場執照，本案如以現行規劃似與停獎規定不相符，將來能否取得停車場執照、獨立使用，以及獨立營收，請實施者釐清。

## (八) 何委員芳子

除了口袋公園完整提供出來之外，經檢視本案植栽配置整體也有調整，增加綠化量，且所有的植栽也都移到未開發範圍，這部分予以肯定。

## (九) 邱委員世仁

1. 若本案依陳情人堅持將420地號土地剔除，請實施者說明是否影響本案目前所有的建築規劃設計。
2. 兩個獨立的坡道設置上應有其困難度，設計上空間安排較有難度，想請教建築管處，如要兩個獨立的坡道下去地下室，若將其中一個改成汽車升降機，是否符合規定可取代獨立的坡道？
3. 本案前次未見有開放空間的提供，所以通案酌減△F5-1容積獎勵2%，這次實施者將平面層2車位移至地下室，且增加口袋公園的開放性，贊同這樣的做法，建議△F5-1容積獎勵同意給予10%獎勵值。惟本次建築設計公園裡面的

設施，建議再加強精進，可以考慮增加一些傢俱或友善性的設施。

4. 口袋公園規劃提供建議取消雙層自行車停車架，及取消北側圍牆，以增加開放性，提供街道傢俱讓市民坐下來休憩，請實施者就規劃設計上多再考量，讓市民使用公園的不是穿越式而是停留式。
5. 因臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點有明文指明是坡道，所以我剛提的昇降機就有不合法令的規定，以坡道為主。

#### (十) 虞委員積學

1. 本案建築法令適用日是舊的，沒辦法適用新的臺北市畸零地使用自治條例檢討，若把420地號土地排除，而420地號土地又沒辦法併進西側。若剔除420、421地號2筆土地，剩下的範圍是否可以以超過一定比例的多數決方式進行調處，若沒辦法調處，本案恐無解決辦法。
2. 有關100年修正發布之臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點，此法規背後邏輯是要停止停獎申請，所以101年12月停獎就取消。因為過去停獎產生很多問題，所以100年修正將停獎設置條件提高，若要取得停車獎勵，就要基地條件適合才可取得，如果基地條件不理想，就不能申請停車獎勵。
3. 臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點第4點但書是指，舉例來講如果基地鄰接10公尺計畫道路及6公尺計畫道路，原規定需連接8公尺以上道路，故需鄰接10公尺計畫道路，但若經都審或都更審議同意，則可變更出入口的位置到6公尺計畫道路。

#### (十一) 劉委員玉山

本案規劃設計的部分，現在建立在二個前題，第一是420地號土地畸零地的部分，另一個就是停獎獨立的車道部分，現在此二前題，建議實施者要跟地主充份溝通，究竟這個420地號土地是要跟東側還是西側參與都更。車道部分，要與市府建管處充份瞭解，究竟能不能申請停獎，要申請的話，是否要獨立車道。上述兩前題釐清後再續審。

#### (十二) 簡委員裕榮

因本案建築計畫案尚有法令疑義無法定案，此次會議不適合討論容獎，請實施者釐清停獎法令規定，再提會討論及確認。

#### (十三) 簡委員伯殷

1. 有關420地號土地陳請人表示不納入本更新單元，420地號土地隔壁目前現無進行都市更新，420地號土地空著也無用，倘本案辦理都市更新若能夠成功，

實際上併進來較適宜，請陳情人說明顧慮原因，另建議實施者應讓陳情人了解納入與否的利弊得失。

2. 倘本案規劃設計修正，讓420地號土地陳情人分配最小單元，請教420地號土地陳情人是否願意參與本案？
3. 畸零地調處的辦法現已有修改，420地號土地陳情人陳情表示土地留的愈久愈好，建議陳情人考量此地號面積很小，跟西側辦理都更也會產生今天的情形，之後西側可能真的會把420地號土地剔除，屆時將有可能演變成420地號土地為畸零地，422地號土地將單獨興建的情況。
4. 樂觀其成本案將口袋公園擴大，惟雙層自行車實際利用率不高，亦不便管理，建議再檢討設置。
5. 至於公園與住戶入口部分，是否有設置圍牆，建請再考量提升公園規劃設計與開放性，另請補充說明如何管理口袋公園。

#### (十四) 鄭委員淳元

針對實施者回應只要取得建照，就可以申請停車場登記證的說法有點模糊，停管單位是依申請人有合法使用執照才會核發。但倘本案於申請建照時即審核不通過，後續也將無法申請停車場登記證。

#### (十五) 劉委員秀玲

經檢視口袋公園北側原圍牆長度較長，這次簡報似有再縮短，惟簡報與計畫書圖面未有一致性修改，請再釐清圍牆調整內容是有縮短，還是維持原來的長度。

#### (十六) 林委員光彥

1. 依臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點，除第7點規定要獨立汽車坡道、獨立行人出入口以外，第4點有再規定，增設停車空間要設立獨立的汽車進出坡道連接地面層，以連接8公尺以上道路。後面有個但書不知與今天討論是否相關，但經過都市設計審議及都市更新事業計畫審議程序同意變更車道出入口者，不在此限。實施上適用這個變更車道出入口是只有其連接位置不受限於8公尺？還是包含設立獨立性也不在此限？
2. 關於420地號土地前有決議過，若決議內容跟法令規定出入有疑議，請實施者與更新處就法令面再確認，是否有把420地號土地強制劃入更新單元法源。陳情人提到臺北市都市更新自治條例第12條第1項第4款，還有第14條的問題，請一併釐清。如果沒有強制法令規定，現在陳情人又表示不同意的話，後續會產生爭議，而且420地號土地面積不大，也請實施者考慮如果△F5-1

的部分可以從8%變10%，剔除420地號土地是不是對整體規劃影響不大，建議實施者可考慮變更範圍。

3. 都市更新條例於今年年初修正，請實施者載明適用都市更新條例的版本。

(十七) 黃委員嫩雲

1. 權變計畫請標示尺寸(第6-4頁至第6-17頁)，例如三樓平面圖內部陽台未註明尺寸，地下二層平面圖斜邊未標示尺寸，餘請自行檢視。
2. 表17-3 建物(主建物)登記清冊，標示部：大公共「用」部分面積、中公1共「用」部分面積…，請將共「用」修正為共「有」(第17-5頁)。並且於序號62後增列合計欄(第17-8頁)。

實施者說明及回應：

- (一) 有關420地號土地陳情人意見，其地號位於基地左下角倒L型處，屬畸零地，故本案99年到100年間辦理劃定階段，皆需配合建管處跟更新處函釋，需將此地號納入本更新單元。
- (二) 依本案劃定時之規定，必須提都市計畫委員會，單元範圍四次均有在都市計畫委員會討論確認。且前於第227次審議會時，420地號地主亦有陳情，陳情人本欲納入西側422地號土地之更新單元，惟該更新單元現已失效，故依第227次審議會決議，420地號土地依規定納入本更新單元範圍內。
- (三) 另有關盛鄭○珠陳情人陳情意見，實施者與鄭女士仍持續協商，有關陳情人所陳條件，實施者皆已知悉，將盡最大誠意努力，促成雙方共識，後續將再與鄭女士持續溝通協調。
- (四) 陳○尼委託人說明的事由，已與實施者討論，惟考量尚其他的住戶也有變更選配意願跟想法，故俟本更新計畫核定後，實施者將跟所有有意願變更選配的所有權人共同協商變更選配位置。實施者並非無善意回覆，應是實施者的說明，未能令陳情人理解，後續會再加強溝通。實施者是接受當時改建委員會的邀請參與遴選，有關本案選配的位置，包括原樓層原位置，是當時遴選的條件之一，現在也依當時遴選條件來選配，有關部分住戶擬變更選配位置，實施者希望還是依照此一原則統一處理，因為本案目前尚未核定，擬於核定後再針對協議換戶做一致性處理。
- (五) 倘本案剔除420地號土地，因涉及更新單元範圍調整，將影響到本案樓地板面積異動，對建築設計還是會有一定程度影響，屆時分層樓地板面積會異動，也許程序也需要重新再來處理。
- (六) 本次停獎動線與前次審議會一致，並無變動，主要是從1樓5.5公尺車道下到

B1，再進到停獎空間時就開始分流，一是3.5公尺的車道到停獎車位所在的地下室，另一車道是直下到B3法定停車位，主要管制也是管制在停獎的樓電梯間區域的位置，因此編號149及編號150兩法定車位仍停在公共使用的位置，並無跟停獎車位混用。另，在B1做分流的汽車3.5公尺車道，是直接再下到B2做整層的控管，故本案停獎汽車及法車是把它當成兩個車庫規劃在作設計。

- (七) 車道共用的範圍也僅到獎勵車位停車區前為止，皆有設置管制點。本案規劃汽、機車共用車道，所以機車的獎車及法車也都會有一段共用的範圍，但是所有的停獎車位是獨立的車道及車庫，也有獨立停獎樓電梯。
- (八) 有關於未來停車場登記證申請方式，以現行規劃來看，在這樣的停車場有對外的車道還有獨立的停車空間，後續再去申請停管處的停車場登記證，是可以申請的到停車場登記證，也有很多的案例。管理設施的部分在動線區隔，還有內部控管的部分，實施者都有妥善安排，申請停車場登記證應無疑慮。
- (九) 因本案是101年報核，本案早於100年就已啟動，當初停獎條例100年實施之前，本案介在停獎修法緩衝期，建管處在緩衝期有一妥協方式是可以共道但要獨立車庫，後續會再補上相關資料佐證，故本案係依此原則規劃，請容整理資料後再向建管處確認，後續將補充資料回應。
- (十) 另針對緩衝空間的部分，因本案車道從4公尺人行步道進來到車道，整段深度都是緩衝空間，已大於規定6公尺\*6公尺的緩衝空間範圍，後續再於計畫書補充說明。
- (十一) 有關口袋公園北側圍牆範圍，報告書內仍是舊圖，為再增加開放性，故本次審議會前再檢討圍牆有再內縮，簡報說明為此次有再新增自提修正的圖面，若今審議會同意修正的話，後續報告書將依此修改綠覆率、圍牆等有關內容。
- (十二) 雙層自行車位會配合修正。另針對公園，因面積也不大，當時與建築師討論時，盡量設施減少讓公園變成比較大的休閒空間，後續將再針對公園內部設施與多樣性再作調整。再來是口袋公園跟社區之間是有設綠籬、圍牆，不會變成社區的口袋公園。管理上，因公園緊鄰社區，若公園管理妥善對社區也是加分，亦友善鄰里，實施者會將管理相關的清潔服務內容納入社區的管理，也會跟社區管理委員會妥善協調，包含一些管理基金的處理，使公園真正落實未來最好的狀態。
- (十三) 今審議會所提方案是維持原來設計屬於靜態的口袋公園，儘量增加綠化的方式，以綠化的機能為主。感謝各位委員指教，後續修正方向，會增加停

留方式，即強化街道傢俱，讓行經人潮有機會直接看到比較多樣的街道傢俱而有停等，至於喬木還是會保留，再加強遮蔭的功能，原則上在綠化量不會減少的前題下，會把中央的草地移到旁邊去，增加可以停留停等使用的空間，另在街口設置比較多樣性的街道傢俱來強化這個公園的功能。

(十四) 將依照委員建議辦理，口袋公園內原有配置如發呆亭等街道傢俱，後續會再強化，讓週遭的市民更能在這邊停留休憩。

(十五) 回應交通局的意見，針對圖11-9-1圖面誤植的部分，是有誤解，因本案此次計畫書是有做圖面對照，故這次修正的圖是在11-9-2，P11-9-1是舊的，特予澄清說明。

決議：

#### (一) 人民陳情部分

1. 本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合並妥予向所有權人說明建築及估價修正情形。
2. 有關420地號土地陳情人表示不納入本案一事，雖前經第227次審議會針對更新單元範圍已有決議，仍建請實施者補充說明納入420地號土地之合法性，後續加強與未同意戶之協調及詳實溝通。

#### (二) 建築規劃設計部分

1. 請實施者釐清停獎車位獨立的汽車坡道建築法相關規定，並與建管處確認後再續行審查。
2. 針對口袋公園開放空間，請依委員、幹事意見強化公園內部配置及開放性內容。

(三) 本案請依委員及幹事意見修正後，於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理續審。

### 三、「擬訂臺北市士林區海光段二小段 68 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 黃映婷 2781-5696#3065)

討論發言要點：

#### (一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.5%)均以上限提列，共同負擔比例38.12%，提請審議會審議。

#### (二) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本局無意見。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案提會討論後續程序，未涉本局權管，無意見。

(四) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見

(六) 何委員芳子

1. 本案實施者為鼎鉅建設股份有限公司，請說明本案是否要變更實施者。
2. 請實施者說明找到新的投資者，是否與土地及建築物所有權人說明，並取得所有權人的認同。
3. 本案多數土地及建築物所有權人對鼎鉅建設股份有限公司已經失去信心，且前次業已給實施者3個月時間提出財力證明及營建實績等相關資料，請實施者確實提出財力證明後向土地及建築物所有權人說明並取得同意之相關書面文件，建議再給予實施者2個月時間與土地及建築物所有權人溝通協調。

(七) 邱委員世仁

請實施者提出書面證明資料說明已與所有權人溝通協調，無財力不足等相關問題，才能夠釐清土地及建築物所有權人的疑慮。

(八) 簡委員伯殷

1. 請實施者說明是否變更實施者及是否增加共同出資者。
2. 請實施者在1個半月之內，讓土地及建築物所有權人能夠認同實施者提出的財力證明及營建實績，並檢附相關書面資料。

(九) 簡委員裕榮

1. 司法行為非屬審議會權責。
2. 同意給予實施者時間，惟考量程序補正上，第一次補正及第二次補正期間是折半的，不宜再給2個月，最多給予1個半月時間；另鼎鉅建設股份有限公司實際負責人並沒有改組，會議紀錄上應清楚載明鼎鉅建設股份有限公司截至目前為止沒有公司負責人異動的問題。
3. 依據內政部營建署103年12月16日營署更字第103007992號函，實施者補正後

仍不符合審議會要求而未能審議通過者，審議會可依都市更新條例施行細則第9條之1第2項予以駁回。

(十) 林委員光彥

1. 請實施者針對討論議題第一點提出具體說明，例如連更新處都無法與實施者取得聯繫，更難想像本案土地及建築物所有權人是否能夠與實施者取得正常聯繫；另實施者也沒有提出針對前次決議要檢具之財力證明及建築實績等相關資料。
2. 依據臺北市政府受理都市更新案審查作業要點第3點規定，都發局應以書面敘明補正事項函請申請人依審查意見補正：第一次補正期限30日，第二次補正期限14日補正次數以2次為限，屆期不補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。前次審議會決議給予實施者3個月時間業已超過30日，恐怕本次審議會也無法直接決議予以駁回，至少應給予第二次補正期限14日。
3. 另陳情人提到都市更新條例第76條監管事宜，本案係於105年報核，不適用108年1月30日修正後之都市更新條例，雖然修正前舊法也有類似的規定，但監管的時間點是於事業計畫核定後的實施階段，若是案件欠缺互信基礎及毫無財力，顯然就是一個推行下去非常危險的事業計畫，那在審議階段就是不予核定，也就是駁回申請；若本案另啟新案就是依照108年1月30日修正後之都市更新條例相關規定，包含同意比例、容積計算等等。
4. 依照108年1月30日修正前都市更新條例第22條規定，有關撤銷同意書的時間點已限制在公開展覽期間，這點必須向陳情人說明，但同時提醒實施者切勿不要覺得已經取得法定同意比例就不積極與土地及建築物所有權人溝通，都市更新的審議，審議會擁有很大的判斷餘地，可以判斷本案是否能做推行，本案非常特別的是表面上形式同意，但實質上土地及建築物所有權人是群起反對本案更新事業，若實施者持續認為已經取得法定同意比例且已經過了公展期間，就不做積極的溝通協調，那審議會必然會把這點列入考慮，是否要讓本案通過審議會就會有別的考量，請實施者積極與所有權人溝通，降低土地及建築物所有權人的疑慮，若下次審議會仍是這樣的局面，我認為這案子要通過恐怕會面臨滿大的困難。
5. 請實施者在1個半月內，事前提供財力及營建實績相關證明予本案土地及建築物所有權人並向其溝通協調，再召開協調會議與土地及建築物所有權人進行雙向溝通，並於召開審議會前檢附財力、營建實績相關書面證明、協調會議的簽到簿及會議紀錄等書面文件供審議會參考。

(十一) 謝委員慧鶯

前次 375 次審議會時間是 108 年 5 月 13 日，查鼎鉅建設股份有限公司於 108 年 5 月 20 日變更登記公司事項，負責人變更為黃先生，新資方在 108 年 5 月 20 日進場，到現在業已經超過 3 個月時間，剛才陳情人表達過去 3 個月實施者對於溝通協調並沒有實際進度，且對實施者是否能夠繼續取得所有權人信賴及完成事業計畫這件事充滿了疑慮，新資方若是確實有財資力能力至銀行開信託專戶應該不困難，但實施者說明要本次審議會後才能夠提供相關財力證明，請實施者具體說明需要多久時間才能夠提供，否則土地及建築物所有權人也無法接受遙遙無期的等待。

#### (十二) 遲委員維新

實施者應該提出相關財力證明，但更重要的是與土地及建築物所有權人溝通協調，實施者表示本次審議會開會前上周五才找到新的出資者，那前次審議會給予實施者 3 個月時間都已經浪費掉了，本次審議會再給予 1 個半月時間，實施者應檢具與土地及建築物所有權人開會的會議紀錄等實際的文件來佐證，取得土地及建築物所有權人的信任。

#### (十三) 劉委員玉山

若本案六周後實施者仍無法檢具相關財力證明及取得土地及建築物所有權人認同，後續程序應該予以確認。

#### (十四) 都市更新處

1. 本案前已提請 108 年 5 月 13 日第 375 次審議會，會議結論：「本案陳情人陳情有關質疑實施者財力不足亦無營建實績部分，請實施者持續溝通協調整合，三個月後再提會討論。」，目前業已屆期三個月，故本次提請審議會針對溝通協調情形再行續審，惟本處於研析過程中無法與實施者取得聯繫，故提會資料上部分資料無法呈現，有關溝通協調情形請實施者說明。
2. 首先本處澄清，有關實施者簡報所指之 108 年 8 月 14 日協調會，是土地及建築物所有權人向本處同仁表達希望與實施者在更新處見面，土地及建築物所有權人請更新處說明未來若需變更實施者的相關法令規定及程序，土地及建築物所有權人與實施者皆有提到有找到合作的對象，本處當日係針對相關法令及程序做說明後提供場地予雙方，本處並無介入私權討論及合約上的爭議，針對前次審議會決議之實施者應與陳情人溝通協調有關實施者財力不足及無營建實績部分，非屬 108 年 8 月 14 日會議討論的內容。
3. 在更新案件審查實務上，「臺北市政府受理都市更新案審查作業要點」是針對更新案件審查階段，也就是更新案件送件後，辦理公展前及幹事會階段會依據作業要點操作，但目前本案已近到審議階段，以往審議實務通案上

是依據審議會決議所訂的時間執行。

4. 有關無法與實施者取得聯繫部分，本處先撥電話至計畫書上所載之公司登記電話(02)2531-5085，此號是空號，還有另一聯絡電話(02)2531-5059，這也是空號，另外本處從規劃單位取得另一支電話(02)2501-3298，打過去語音是康華建設，但無人回應。

實施者說明及回應：

- (一) 葫蘆社區管委會徐○義委由住戶楊○如，通知於108年8月14日下午3點半於都更處17樓開協調會，都更處開會代表袁副總工程司、蔡股長、黃映婷小姐及政風處代表；住戶開會代表：陳○証、洪○玲、楊○如、葉○怡、徐○義等人、律師：協奕法律事務所(助理張律師)，楊○如及徐○義表達有合作建商，由鼎鉅建設股份有限公司代表連康鈞同意雙方協商，鼎鉅建設股份有限公司委託楊佳璋律師與葫蘆公寓主委徐○義委託人楊○如協商處理中。
- (二) 實施者已經有談好合作方，由董事連康鈞全面退出鼎鉅建設股份有限公司，上禮拜五於葫蘆社區中庭召開住戶大會，新資方黃董事長與李建築師及鼎鉅建設股份有限公司股東張教授當天皆有出席與住戶協商，實施者表達願意出錢出力把本案完成，管委會徐○義主委最近也有在跟張教授聯絡，本案實施者已經投入了6、7千萬，那既然現在與地主沒有互信關係，連康鈞董事就全面退出鼎鉅建設股份有限公司以表示善意，讓本案儘快完成。
- (三) 前次決議實施者可以找新投資方進場，目前實施者已找到新的投資方來解決財務問題，有能力完成本更新案，故無需變更實施者，並於9/6召開會議與住戶說明本公司財力狀況，後續將會繼續與住戶溝通協調，取得地主信任。
- (四) 本案若進入變更實施者程序需花費一些時間，以目前的景氣要執行本案會有風險上的考量，實施者花了些時間尋求投資者，9/6住戶大會為新資方第一次與地主見面，故尚未有書面資料可提供審議會討論。
- (五) 實施者新資方承諾針對住戶搬遷費用及3年的房租部分，會提出2000萬現金於信託專戶內，等大家同意信託之後先支付1年半的房屋補貼費，等本案取得建造執照之後，再把另外1年半的住戶補貼費一次付清給住戶。
- (六) 實施者公司地址位於臺北市中山區松江路293號6樓之9，有關都市更新之相關文件都寄到這個地址，實施者也都有跟社區徐主委保持聯絡。
- (七) 有關實施者相關財力證明於今日會後提出。
- (八) 實施者承諾會確保住戶的權益，也就是住戶的分配不會減損，新資方進場時間不長，所以針對林委員提到財力證明跟營建實績的部分，今天真的無法提供給委員參考，另外住戶表示希望變更實施者的部分，雙方的信任被破壞，

實施者也需要花時間重新建立，所以實施者承諾有關拆遷補償費用部分，近期會先進去信託帳戶，本案後續若重新送件會有獎勵值及法令適用的問題。

- (九) 鼎鉅建設股份有限公司於105年變更負責人為黃敏哲，108年5月20日為股份的調整並無更換負責人，最近才開始要辦新資方進場的相關手續。

決議：

- (一) 請實施者於會議紀錄函發6周內提出具體財力及營建實績書面證明文件向本案土地及合法建築物所有權人說明並取得同意，並檢具所有權人認同之相關文件資料、召開會議之簽到簿、會議紀錄等書面文件至更新處，再提請審議會討論本案准駁事宜。
- (二) 另為審慎起見，請都市更新處於會議紀錄發文後，另外函請實施者於收迄會議紀錄後6週內補正完成，若6週後提請審議會時仍無法提供相關書面文件佐證，將於會中討論本案不予核定，駁回其申請事宜。

#### 四、「擬訂臺北市士林區福林段三小段 474 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 李惠閔 2781-5696#3066)

討論發言要點：

- (一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

- (二) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

前次本局意見已修正，爰本局本次無意見。

- (三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

- (四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

- (五) 黃委員嫩雲 (書面意見)

事業計畫

371 次未發言，會議紀錄是否誤植？(綜 6)

- (六) 簡委員伯殷

本案 1 樓做住宅使用部分仍有設置廣告招牌，請釐清。

## (七) 簡委員裕榮

請刪除本案計畫書第 11 章所載投樹燈之設計。

## (八) 虞委員積學

本案更新單元範圍北側 2 層樓建物土地是否為畸零地，請實施者釐清。

決議：

(一) 本案地下室車位選配原則、教會棟與住宅棟之管理規約內容等，經實施者說明與教會溝通協調情形後，予以同意。

## (二) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意依第 371 次審議會決議給予 348.93 平方公尺 (法定容積 5.88%) 之獎勵額度。
2.  $\Delta F4-2$  (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予 56.15 平方公尺 (法定容積 0.95%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書並依新工處意見辦理，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3.  $\Delta F5-1$  (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意依第 371 次審議會決議給予 533.52 平方公尺 (法定容積 9%) 之獎勵額度。
4.  $\Delta F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意依第 371 次審議會決議給予 216.88 平方公尺 (法定容積 3.66%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5.  $\Delta F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意依第 371 次審議會決議給予 355.68 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

## (三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 財團法人中華基督教行道會(當事人) (1) 詳書面意見 1-1。 本財團法人中華基督教行道會 (土地 510、510-1、	1-1 實施者受任人：宏盛開發股份有限公司 陳銘修	財團法人中華基督教行道會所述該

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>510-3 地號共 3 筆土地)，坐落房屋為中山北路五段 676 號及幸福街 5 巷 15 號，自民國 53 年起已做為教堂及宣教士宿舍使用，惟本案都市更新案僅提供建物拆遷補償費，並未提供租金補貼。經詢問實施者及規劃單位，其回應為：依過去都市更新案辦理方式，租金補貼僅提供合法建築物，其他土地改良物無法領取租金補貼。</p> <p>查上述兩棟建物使用執照申請人分屬榮篤愛及中華福音神學院，榮篤愛為本會宣教士已經出具同意書，申明本會土地上兩層建築物係作為教會使用，並同意無條件拆除返還本會；中華福音神學院則表示座落在本會土地上的三層樓房建築物係作為教會使用，並同意無條件交給本會依照需要予以拆除，絕無異議。</p> <p>該兩棟建築物分別於民國 53 年及 62 年領有陽明山管理局核發之建築物使用執照，雖均無建築物登記謄本（據查因陽明山管理局發生火災檔案燒燬所致），但該建物已於現址供作教會使用長達 53 年為事實（詳參附件證明），應符合領有租金補貼之權利，請實施者及主管機關協助維護本會權益。</p> <p>附件(詳後附):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 使用執照(兩份)：榮篤愛二層樓建物、中華福音神學院三層樓建物</li> <li>2. 同意書(兩份)：榮篤愛、中華神學院</li> <li>3. 台北地方法院：中華基督教行道會財團法人設立登記證</li> <li>4. 台北市政府建管處來函(北市都建照字第 10634988100 號)</li> <li>5. 台北市政府都發局來函(北市都規字第 10636692800 號)</li> <li>6. 內政部民政司來函(台內民字第 1060081027)</li> </ol>	<p>(1)該教會建築物有使照，應屬合法建築物，但因無合法建築物謄本，無法在報告書登載租金補貼，但實施者願意提供租金補貼給該行道會。</p>	<p>教會建築物領有使用執照，應屬合法建築物，惟並未提供租金補貼之意見，實施者已於聽證說明，請實施者納入本案計畫書拆遷安置費相關內容中。</p>

(四) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。